

Årsredovisning

Kåland Fastigheter AB

556514-9647

Styrelsen avger följande årsredovisning för
räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING | SIDA |
|--------------------------|-------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 |
| - Resultaträkning | 3 |
| - Balansräkning | 4 - 5 |
| - Noter | 6 - 8 |
| - Underskrifter | 8 |

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-29.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av
samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Boden 2025-04-29

Jan Gunnar Hartvig



Årsredovisning

Kåland Fastigheter AB

556514-9647

Styrelsen avger följande årsredovisning för
räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING | SIDA |
|--------------------------|-------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 |
| - Resultaträkning | 3 |
| - Balansräkning | 4 - 5 |
| - Noter | 6 - 8 |
| - Underskrifter | 8 |

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bolagets rörelse omfattar innehav och förvaltning av fastigheter inom Bodens kommun.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Partnerutveckling Nordenbygg AB, orgnr 556683-7489.

Företaget har sitt säte i Boden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det är beslutat att Sunderby Fastighets i Luleå AB, 556722-6096, fusioneras in i Kåland Fastigheter AB, 556514-9647. Fusionen är genomförd och registrerad hos Bolagsverket 2024-01-18.

Under det fjärde kvartalet har slutbesiktning och inflyttning skett i fastigheten Boden Cypressen 8 där en fullskalig ROT renovering har genomförts. Åtta lägenheter har ställts om till tio lägenheter. Den totala investering uppgår till 18 miljoner kronor.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

| | 2401-2412 | 2301-2312 | 2201-2212 | 2101-2112 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 11 397 | 9 216 | 8 476 | 8 205 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 173 | 842 | 9 426 | 1 696 |
| Balansomslutning | 76 873 | 65 520 | 66 176 | 52 412 |
| Soliditet % | 17 | 20 | 30 | 20 |

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Aktiekapital | Reservfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|-------------------------------------------------|--------------|------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 500 000 | 20 000 | 12 274 918 | 207 522 |
| <i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i> | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | 207 522 | -207 522 |
| Årets resultat | | | | -24 093 |
| Belopp vid årets utgång | 500 000 | 20 000 | 12 482 440 | -24 093 |

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | 12 482 440 |
| Årets resultat | -24 093 |
| Summa | 12 458 347 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Balanseras i ny räkning | 12 458 347 |
| Summa | 12 458 347 <i>af</i> |

RESULTATRÄKNING

1

2025051518525

| | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | |
| Nettoomsättning | 11 396 539 | 9 215 686 |
| Övriga rörelseintäkter | 752 482 | - |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | 12 149 021 | 9 215 686 |
| Rörelsekostnader | | |
| Fastighetskostnader | -6 103 287 | -5 062 612 |
| Administrationskostnader | -1 303 876 | -931 203 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -1 336 764 | -1 115 567 |
| Summa rörelsekostnader | -8 743 927 | -7 109 382 |
| Rörelseresultat | 3 405 094 | 2 106 304 |
| Finansiella poster | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 497 | 2 515 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -2 232 284 | -1 266 835 |
| Summa finansiella poster | -2 231 787 | -1 264 320 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 173 307 | 841 984 |
| Bokslutsdispositioner | 2 | |
| Lämnade koncernbidrag | -1 197 400 | -841 900 |
| Summa bokslutsdispositioner | -1 197 400 | -841 900 |
| Resultat före skatt | -24 093 | 84 |
| Skatter | | |
| Ändrad beskattning tidigare år | - | 207 438 |
| Årets resultat | -24 093 | 207 522 |

EF

BALANSRÄKNING

1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|-----------------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | 3 | 71 202 246 | 49 798 118 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 4 | 371 538 | 22 500 |
| Pågående nyanläggningar | 5 | – | 2 809 603 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 71 573 784 | 52 630 221 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|------------------------------------------------|---|------------------|------------------|
| Andelar i koncernföretag | 6 | – | 2 104 019 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 4 638 903 | 5 190 926 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 4 638 903 | 7 294 945 |

Summa anläggningstillgångar **76 212 687** **59 925 166**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|----------------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Kundfordringar | | 37 253 | 72 749 |
| Övriga fordringar | | 28 626 | 82 819 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 179 200 | 400 108 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 245 079 | 555 676 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--|----------------|------------------|
| Kassa och bank | | 415 339 | 5 039 363 |
| Summa kassa och bank | | 415 339 | 5 039 363 |

Summa omsättningstillgångar **660 418** **5 595 039**

SUMMA TILLGÅNGAR

76 873 105 **65 520 205**

2025051518526

3

2025051518527

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | | |
|----------------------------------|--|----------------|----------------|
| Aktiekapital | | 500 000 | 500 000 |
| Reservfond | | 20 000 | 20 000 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <i>520 000</i> | <i>520 000</i> |

Fritt eget kapital

| | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | | 12 482 440 | 12 274 918 |
| Årets resultat | | -24 093 | 207 522 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <i>12 458 347</i> | <i>12 482 440</i> |

Summa eget kapital **12 978 347** **13 002 440**

Långfristiga skulder

| | | | |
|------------------------------------|------|------------|------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7, 8 | 42 082 513 | 40 850 503 |
| Övriga skulder | | 5 551 041 | 4 295 000 |

Summa långfristiga skulder **47 633 554** **45 145 503**

Kortfristiga skulder

| | | | |
|----------------------------------------------|---|------------|-----------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8 | 13 636 640 | 4 955 620 |
| Leverantörsskulder | | 757 265 | 1 464 283 |
| Skulder till koncernföretag | | 475 326 | - |
| Skatteskulder | | 39 243 | 4 536 |
| Övriga skulder | | 16 193 | - |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 1 336 537 | 947 823 |

Summa kortfristiga skulder **16 261 204** **7 372 262**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **76 873 105** **65 520 205**

Handwritten signature

NOTER

2025051518528

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

| | År |
|-----------------------------------------|----|
| Byggnader och mark | 50 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 |

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Not 2 Bokslutsdispositioner

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------|------------------|----------------|
| Lämnade koncernbidrag | 1 197 400 | 841 900 |
| Summa | 1 197 400 | 841 900 |

Not 3 Byggnader och mark

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 61 153 263 | 61 153 263 |
| <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> | | |
| Inköp | 855 132 | - |
| Fusion | 5 689 710 | - |
| Omklassificeringar | 17 555 781 | - |
| Utgående anskaffningsvärden | 85 253 886 | 61 153 263 |
| Ingående avskrivningar | -11 355 145 | -10 247 078 |
| <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | |
| Fusion | -1 381 444 | - |
| Årets avskrivningar | -1 315 051 | -1 108 067 |
| Utgående avskrivningar | -14 051 640 | -11 355 145 |
| Redovisat värde | 71 202 246 | 49 798 118 |

EF

2025051518529

| Not 4 | Inventarier, verktyg och installationer | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------|----------------|---------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 37 500 | 37 500 |
| | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> | | |
| | Inköp | 130 495 | - |
| | Omklassificeringar | 419 456 | - |
| | Avgår bidrag | -179 200 | - |
| | Utgående anskaffningsvärden | 408 251 | 37 500 |
| | Ingående avskrivningar | -15 000 | -7 500 |
| | <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | |
| | Årets avskrivningar | -21 713 | -7 500 |
| | Utgående avskrivningar | -36 713 | -15 000 |
| | Redovisat värde | 371 538 | 22 500 |

| Not 5 | Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 2 809 603 | - |
| | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> | | |
| | Nedlagda utgifter | 15 165 634 | 2 809 603 |
| | Omklassificeringar | -17 975 237 | - |
| | Utgående anskaffningsvärden | 0 | 2 809 603 |
| | Redovisat värde | 0 | 2 809 603 |

Pågående arbeten avser renovering/ombyggnad av fastigheten Cypressen 8, Drottninggatan 25. Projektet aktiveras 2024.

| Not 6 | Andelar i koncernföretag | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------|------------|------------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 2 104 019 | - |
| | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> | | |
| | Inköp | - | 2 104 019 |
| | Fusion | -2 104 019 | - |
| | Utgående anskaffningsvärden | 0 | 2 104 019 |
| | Redovisat värde | 0 | 2 104 019 |

| Not 7 | Långfristiga skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| | Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | 5 551 041 | 38 628 023 |

Bolaget har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför dessa lån redovisas som kortfristiga skulder. Finansieringen är av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

[Handwritten signature]

2025051518530

Not 8 Skulder som avser flera poster 2024-12-31 2023-12-31

Företagets banklån som uppgår till (55 719 153) kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

42 082 513

40 850 503

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13 636 640

4 955 620

Not 9 Ställda säkerheter 2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckningar

82 667 000

67 736 000

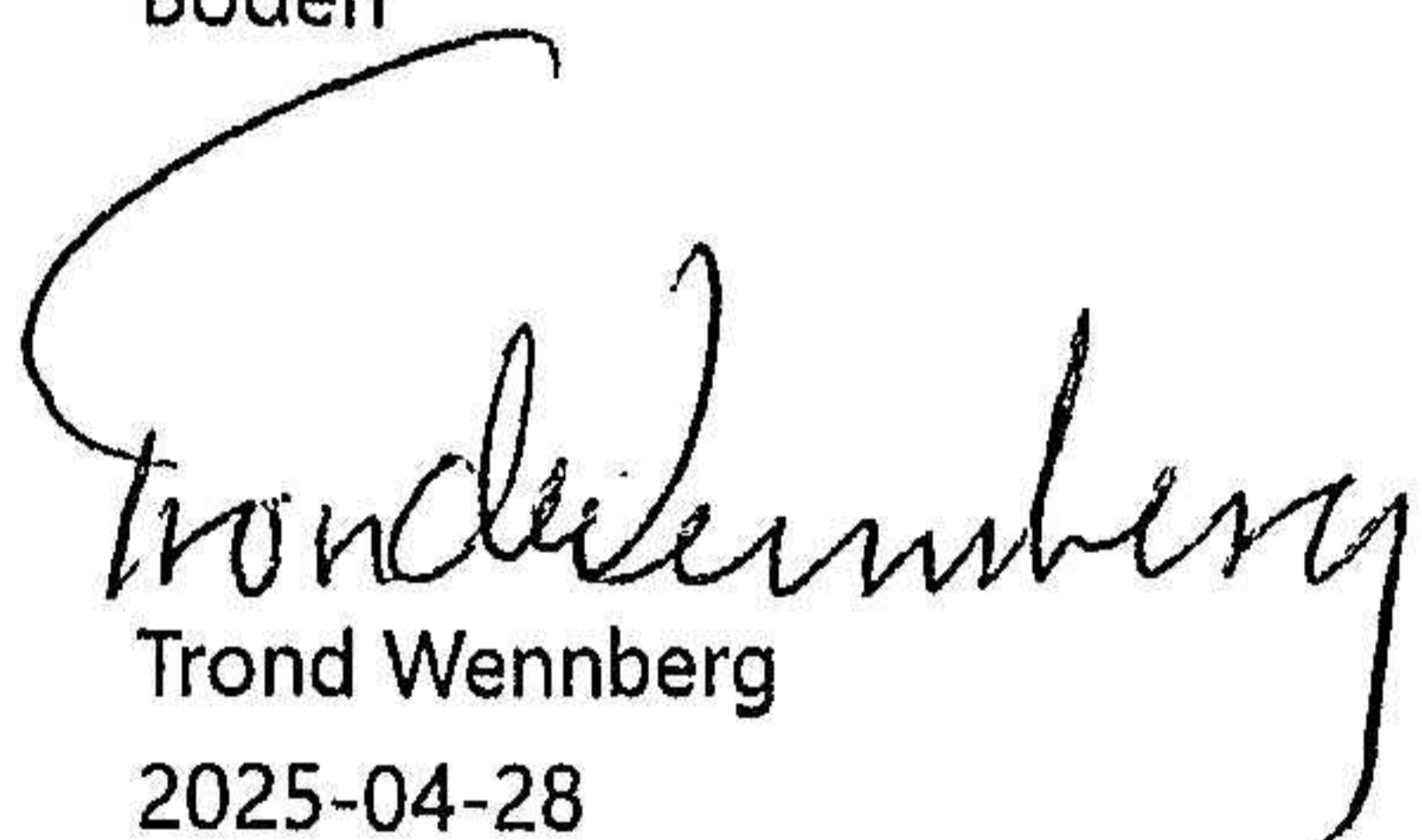
Summa ställda säkerheter

82 667 000

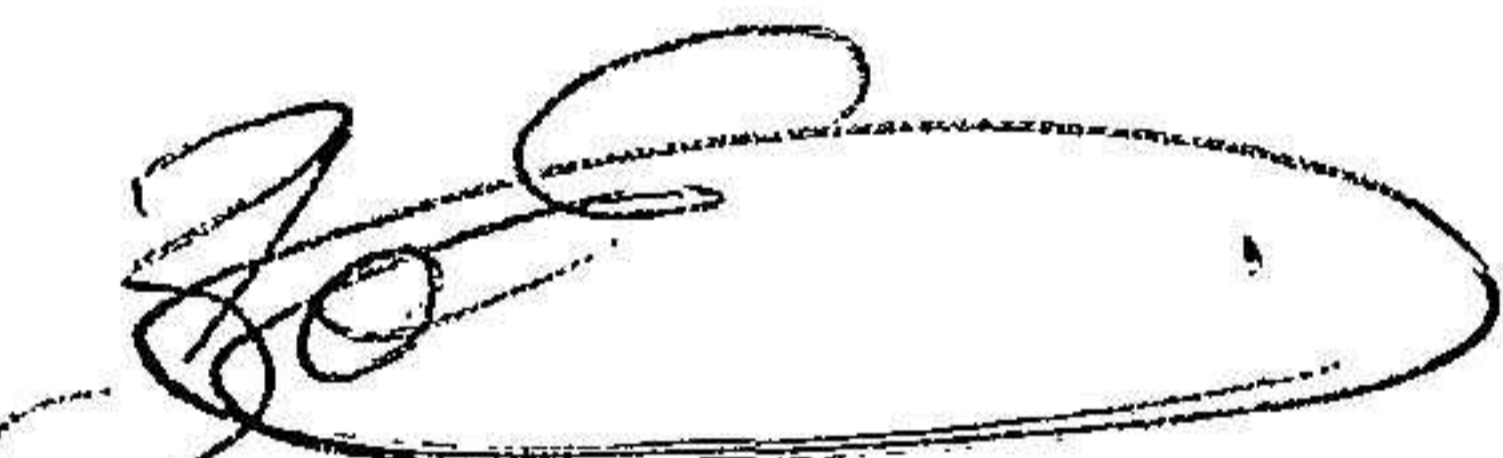
67 736 000

UNDERSKRIFTER

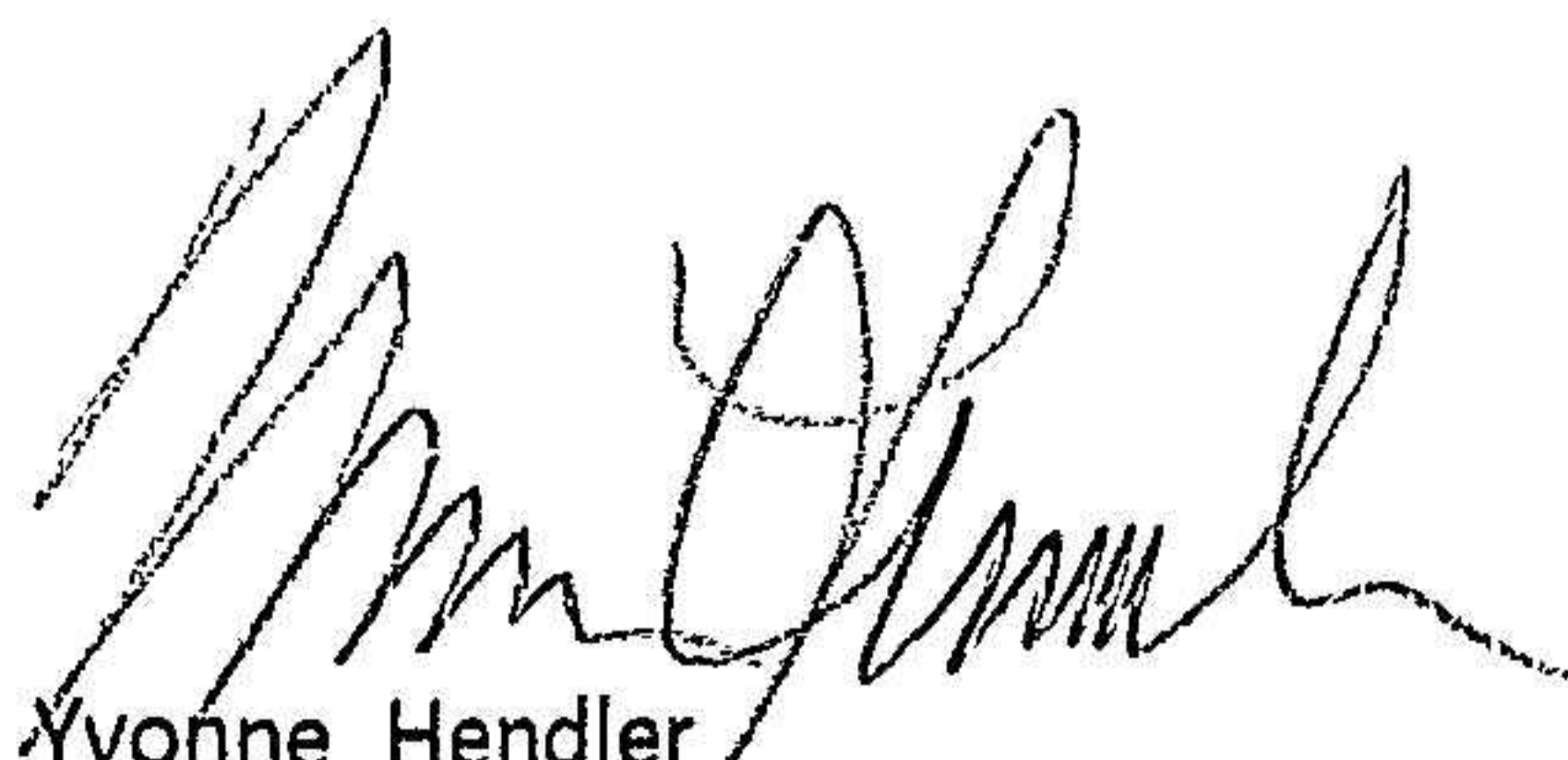
Boden


Trond Wennberg
2025-04-28


Jan Gunnar Hartvig
2025-04-28


Bo Egerheim
2025-04-28

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-29


Yvonne Hendler
Auktoriserad revisor



2025051518531

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kåland Fastigheter AB
Org.nr 556514-9647

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:
Perulle Kan

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kåland Fastigheter AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kåland Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Kåland Fastigheter AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-04-16 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen eller underrättelse enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka



en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kåland Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Kåland Fastigheter AB enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. *Y*

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:
Gert Håkansson



Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Luleå den 29 april 2025

Yvonne Hendler
Auktoriserad revisor

**Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:**